

מחוז הצפון

הועדה המקומית לחכנוך ובניה  
למרחב הכנוך מקומם גליל מזרחי

חוק החכנוך והכנייה חשכ"ה - 1955  
הועדה הטקטית להכנוך ורכויה  
הגליל המזרחי

חכניה מס 3784  
הועברה לווערת הסתוייה להכנוך ורכויה עם  
המלצה מס' חוקף בתאריך 8.3.81

יושב ראש הועדה  
ממנהל המועדה

חכנית

מס' 3784

ל- בית הימנך

הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתישבות  
האגף לחכנוך התישבותי, ח"ד 92, ירושלים

מרחב חכנון מקומי גליל מזרחי

פרק א': החכנית

1. המקום: בית רימון
2. גבול החכנית: כמחוזם בקו כחול בהטריט.
3. טח וחולות החכנית: "חכנית מיתאר של קיבוץ בית רימון מס' 1979" וחחול על כל הטח הכלול בגבולות החכנית כמסומן בהטריט.
4. ההטריט: ההטריט בק.מ. 2500: 1 המצורף לחכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח החכנית: כ- 657.4 דונם.

16593	16590	16589	16588	16587	16586	16585	גושים
	אלה					אלה	חלפות
1		1	1	1	3		חלקי חלקות

הסכום המיועד לתשלום  
המחלקה נלקח מהקצאה  
מזרחית לתשלום  
חבל חכנון

6. יוזמי החכנית הסוכנות היהודית הכתובת ת.ד. 92 ירושלים
7. עורבי החכנית: הסוכנות היהודית הכתובת ת.ד. 92 ירושלים
8. מבצעי החכנית: משרד הבינוי והשיכון הכתובת הקריה תל-אביב
9. מעלי החכנית: מינהל פארקעי ישראל הכתובת

10. מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח של הקיבוץ בית ריסון
- ב. קביעת אזוריט ועתודות קרקע לטימושים שונים בתווט התכנית.
- ג. החוית רטת הדרכים למיניהן וטיורוכן.
- ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את מגורי אדם, מבני צירור ושרותים ובניני מסק, באזוריט בהח מותרת הבנייה.
- ה. קביעת הוראות לטיפוח שחתי נוי ולהסדרת השימוש ביסחיים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות וטלבים של פיתוח, ייחייכו את מבצעי התכנית.

פרק ב': טרוט מונחים והגדרות

1. כללי:

טרוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרויט הנחתים ב"חוק" ללא את הוגדרו במפורט אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוט מונחים:

חוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - על היקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות ברבר הכנת תמריטיט.

תכנית: תכנית מס' \_\_\_\_\_ 1979 (כולל התמריטיט וההוראות).

הועדה: הועדה התקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

אזור: שטח קרקע כמסומן בתמריט בטבע, בקוקו או בהגרת ויתוטיט מיוחדים במינה, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לצייך את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאזור אזור וטת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המברה את מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק מנו, אלא את כן, צויך במפורט אחרת בתכנית.

קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדמיות וכל היילול במונח דרך.

תכנית בנייה:

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת  
הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם גובהם הכללי, הגישות  
אל הבניינים, התווית דרכים בטוחה התכנית ורוחבה, תוכני הדרגים  
ומפלסיהם הכלליים, סימוך מטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכלים  
לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי  
רחוב, מתקנים לאיפה ולכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים,  
טפסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פוסומת, מקומות לתחנות  
אוטובסים וצורותם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת  
המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי  
ראות עיניה של הועדה, לא תבוצע כל עבודה בטוח עליו וולה חובה  
הכנת תכנית בנייה לפי המוסמך בחריט, אלא בהתאם לתכנית הבנויה,  
לאחר שתוכן ותאושר.

מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן  
או מקצתן.

הניין:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

דרך:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

הניני ציבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים:

לרבות אדם או חברה המקל או הזכאי ליבל והנכס הנכס, או מזהה  
מקבלה אילו היה הנכס נותן הנכסה, או אדם המזלם ומלוים ביוט  
לנכס, בין בזכותו הוא ובין ככא נח, או כנאמן, בין שהוא הבעל  
הרטוט ובין שאיננו הבעל הרטוט כולל לזכר, או לזכר מטנה /כו  
את הנכס לכל וקופה שהיא.

ערק ג': הגשת מטמכין

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת טידריו לעמות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית  
כל וומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לעט דיון בתכנית בנייה או בתכנית ביצוע או בכל  
תוכניות מפורטת בטוח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שמתמצא לדרוש, בבואה  
להוציא היתור לבניה או לעבודה פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודה מיוזמה בטוח אלא לאחר  
קבלת היתור כחוק.

פרק ד"ג: חלוקת השטחים הכלולים בגבול החכנית:

<u>צבע בחכנית</u>	<u>באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>אזור</u>
כחום	9.8	64.2	אזור מגורים
כחום מוחחס כחום כהה	2.5	16.3	אזור מגורים מיוחד
פסים בכחום על רקע לבן	3.1	20.5	אזור מגורים בעתיד
צהוב	2.2	14.5	אזור ילדים
מוחחס בקו ירוק	1.1	7.0	אזור שיועדו יקבע בעתיד
חום מוחחס חום כהה	2.3	15.0	אזור מבני ציבור
ירוק מוחחס חום כהה	2.2	14.7	אזורי ספורט
חום מוחחס ירוק	22.2	146.0	אזור מבני מסק
סגול מוחחס סגול כהה	1.7	11.0	אזור מלאכה
סגול מוחחס סגול כהה	0.8	5.5	אזור אוסנה
סגול	4.2	27.5	אזור תעשייה נקיה
צהוב מוחחס חום כהה	5.1	33.6	אזור קייט
ירוק	30.4	200.0	שטח פרטי פנוח
אדום	12.4	81.6	יררכים וחניות
	<u>100%</u>	<u>657.4</u>	סה"כ

פרק ה"ג: הנאים מיוחדים ואופן בצוע החכנית

1. חכליות וטימוטיים:  
לא ישמשו טום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחטרים לשום תכליה פרט לתכליות המפורטות ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. אופן בצועה של חכנית המתאר  
א. כוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בשטח החכנית, לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:  
1. לגבי כל אזור תכנון טגכולותיו יהיו כמסומן בחטריט, חוגט ותאומר חכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנית מטוער לטלבי ביצוע, במידה ולא נחמלאו דרישות אלה בחכנית זאת.  
2. חוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות החכנית, חכנית מבוססת על מדידת השטח.  
3. תאוסרנה חכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקוטני לגבי אותם שטחים שהחכנית מחייבת זאת.  
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הליקע, טלילת הזרכים והגיסות, הנחת קווי חשמל, מיט, ביוב, טלפון וכו'. לטביעות רצונת של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהדורות דלעיל.

5. וקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לייטור קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לטביעות רצונה של הועדה.

6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לוסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאחריט הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיטת בהם ענין ציבורי, הקמת בניינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אישור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתתחן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

### טרק ו"ו: רשימת תכליות וזימושים

1. כללי:

א. לגבי תכליות ולא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי הסוגיא לתכליות המותרות באזור הנדון.

ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

2. אזור מגורים: אזור זה נועד לבנית מגורים בלבד.

3. שטח לבניני צבור:

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי תקבע הועדה.

ב. תכליות וזימושים:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.

2. שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים.

3. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.

4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת ליניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנין מפורטת.

4. שטחים ציבוריים פתוחים:

1. שטחים לכינות וגנים וחורשות.

2. מגרטי ספורט ומשחקים.

3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.

4. מוקנים הנדטיים למיניהם באישור הועדה.

5. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחובות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

לוח שימושיט והגבלות בניה

מיקום הבנייה, קווי בניין ומרווחים בין הבניינים	מס' יחיד זיור, ומספר קומות	סמך בניה מקטימלי	איזור
מקומם של הבניינים, קווי בניין והמרווחים בין הבניינים יהיו לפי חכנית מפורטת לתוגם.	2 קומות	בהתאם לחישוב נסו של סמך אזור המגורים תהיה הצפינות עד 3 יחידות לדונה	מגורים א' א' (1) א' (2)
מקומם, גודלם ויעודם לפי חכנית מפורטת לתוגם. מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה.			אזור מבני צבוע
מקומם, גודלם ויעודם יהיה לפי חכנית מפורטת לתוגם. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.			איזור מבני מיעד אזורי תחנה ותחבורה מלאכה
מקומם גודלם ויעודם יהיה לפי חכנית מפורטת לתוגם.			איזור תעשייה (תעשייה נקיה בלבד)
כל בניה אסורה טרם לתקנים ועבודות המפורטים בפירוט אחר, בהוראות אלה.			אזור פרטי פתוח זריזים ותגרות
מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.			אזור מפורט
מבני הקיים והחניה לאיזור הקיים יהיו בתוך איזור הקיים מקומם גודלם ויעודם יהיה לפי חכנית מפורטת לתוגם.			איזור קיים

פירוק ז': חניות:

- על סמך פירוק חוקי, תוסדר החנייה בגבולות החכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:
- היטוב של מקום חנייה יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
  - הי טוב לעומת לחנייה אינו כולל סידורי פויקה וטעינה.
  - מקרים טפצפיים יגובו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
  - הועדה תשאית לאשר הקלות מתחוקן, אם יוכח להנחת דעתה, זניזן לאדן. יגוב האיזור אחר ובמרחקים סבירים, אחרי חנייה מילבית, המנצלים הבדלי זמן או קונה.

פירוק ח': נטיעות וקירות גבול:

1. טלוק מבעיה:

- הועדה תשאית להורות בהודעה למבצעי החכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזכור עצים ויחיים או לסלק כל מטע אחר בין קו החכנית הדרך השלול להיות בו משהו סיכון למתחילים בדרך.

ב. לא מלא מי שנכסרה לו ההודעה לפי טעיף א' אזור והוראות במסך החקופה  
טנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את הכבודות הנקבעו בהודעה,  
על הטבוננו.

2. נטיעת עצים וטמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות במטח  
התכנית, לנטוע עצים, טיחית, או גדר חיה לאורך אל דרכיה או ב שמים פתוחים  
במקומות שיקבעו על ידי הועדה, להגן עליהם מכל נזק טעלול להגרת להט.

פרק ט': טיחית, ניקוז, וזיעול ואסתקת מים

1. קביעת מטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב והזיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גומים או מי  
ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מיעבודות  
לביצוע הניקוז, הביוב, והזיעול.

2. טמירה על הבריאות:

לנוצע הסדרים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כהנאי למתן היחר בניה, לביובט ניקוז של אותה קרקע עליה  
מוגשת חכנית מפורטת או בקטה לבנין בית או להלילת זרך.

4. ביוב:

כל בנין בטמחה אל חכניה זו יהיה מוובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.

5. מ י ט:

הועדה חאמר חכניות פיעות לאסתקת מים מתואמות עם חכניות הטיחית.

6. טאות:

בכל הענינים הדרושים בפרק זה, חאמט הועדה את מעילוחה עם הוצאות הנוקטיות  
הנוגעות בדבר.

פרק י': טונות

איטור בניה ממחח לקווי חטמל או בקיבתם:

לא יוקט כל בנין ממחח לקווי חטמל קיימים, ולא יוקט כל בנין ולא יבלוט כל חולץ  
ממנו במרחק שהוא קטן מ- 5 מ' מקו מאונך הגמחח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר  
אל קו חטמל, אם הקו הוא אל מחח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ- 3 מ', אם הקו  
הוא אל מחח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ- 2 מ', אם הקו הוא אל מחח נמוך.

פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל טיחית מהחכנית מעבר  
לאיטור הועדה המחוזית לאחר גאובא לזיעע יוזט חכנית זו.



מקלטים:

מקלטים מעל או מחתה לעני הקרקע לפי הוראות הרגולו המוסמכת ובאזור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למטלולי דרכים.

ח ח י ס ו ח

התנועה להקמת תחנת אוטובוסים  
 תחנת אוטובוסים  
 תחנת אוטובוסים  
 תחנת אוטובוסים  
 תחנת אוטובוסים

---

תחילת המבצע

התנועה להקמת תחנת אוטובוסים  
 תחנת אוטובוסים  
 תחנת אוטובוסים  
 תחנת אוטובוסים  
 תחנת אוטובוסים

---

תחילת המבצע

תחילת בעל הקרקע

תחילת המבצע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. כל עוד לא הוקצה השטח ונתגמל עמנו הסכם כספי נכון, לא תימנתנו על ידי רשות מוסמכת, לפי כל חוקי ועפ"י כל דין, לבנין הכר כפי שצוהר בה כי גם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכולל בתחומי תחנת אוטובוסים, כולל הפרתו ע"י בקיום הסכם המבצע על התחום המיועד, או על כל זכות מי שרכש מיתנו על סוג הזכות המיועד, או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם המבצע ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הצפון

תאריך: 22.11.81

מספר דפים  
 חוק המכון והבניה תשכ"ה-1965  
 מחתה 203  
 מרחב תכנון מקומי 203  
 תכנית 3784 מס' 3784  
 הועדה המחוזית בשיכחה ה 4/11/81  
 מיום 5.8.81 החליטה לתת תוקף  
 לתכנית הנכונה לעיל.  
 יושב ראש הועדה סגן מנהל כלי לוחמה

חוק המכון והבניה תשכ"ה-1965  
 מחתה 203  
 מרחב תכנון מקומי 203  
 תכנית 3784 מס' 3784  
 הועדה המחוזית בשיכחה ה 6/81  
 מיום 19.5.81 החליטה לתת את  
 התוקף לתכנית לעיל.  
 יושב ראש הועדה סגן מנהל כלי לוחמה

תכנית מס' 3784  
 תאריך תחילת תוקף 13.5.81  
 מס' 2812  
 1705